

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Должник: Григорян Анжела Самвеловна
ИНН 151505539168 СНИЛС 156-360-836 74
Дело № А61-5044/2024

Финансовый управляющий Шебзухова Лейла Мухамедовна (ИНН 010512501380 СНИЛС 068-921-658 06)
Адрес для корреспонденции: 385020, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пионерская, 374,Б, кв.12

РЕШЕНИЕ

О результатах определения рыночной стоимости объекта(ов) оценки:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью) Площадь: 606 кв.м. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский, с. Высокое, ул. Зеленая Кадастровый номер: 23:49:0404006:6453 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/8. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна

Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 36 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул. Зеленая, д. 16/4, пом. 3 Кадастровый номер 23:49:0404006:8960 Вид права: собственность. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна

Дата определения стоимости: «02» апреля 2025 года

Дата составления решения: «02» апреля 2025 года

РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ 2025

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
Должник: Григорян Анжела Самвеловна
ИНН 151505539168 СНИЛС 156-360-836 74
Дело № А61-5044/2024

Финансовый управляющий Шебзухова Лейла Мухамедовна (ИНН 010512501380 СНИЛС 068-921-658 06)
Адрес для корреспонденции: 385020, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пионерская, 374,Б, кв.12

В соответствии с п.2 ст.213.26 ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г. оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

На основании проведенной описи имущества финансовым управляющим принято решение о проведении оценки имущества должника.

Финансовым управляющим, произведена оценка объектов:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью) Площадь: 606 кв.м. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский, с. Высокое, ул. Зеленая Кадастровый номер: 23:49:0404006:6453 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/8. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна
Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 36 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул. Зеленая, д. 16/4, пом. 3 Кадастровый номер 23:49:0404006:8960 Вид права: собственность. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна

Состав объекта оценки и его характеристики, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объекта оценки приведены в соответствующих разделах.

Дата составления решения об оценке **«02» апреля 2025 года**

Дата определения стоимости **«02» апреля 2025 года**

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Характеристика имущества, необходимая информация и расчеты представлены в решении об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех приятных допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем решении, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте финансового управляющего и его профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах решения.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов финансовый управляющий пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «02» апреля 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Вид права: собственность	Единый объект
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью) Площадь: 606 кв.м. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский, с. Высокое, ул. Зеленая Кадастровый номер: 23:49:0404006:6453 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/8. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 36 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул. Зеленая, д. 16/4, пом. 3 Кадастровый номер 23:49:0404006:8960 Вид права: собственность. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна	2 000 000,00 (Два миллиона) рублей
Итого, руб.:	5 000 000,00

Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

Финансовый управляющий

Шебзухова Л.М.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения о проведении оценки			
Рыночная стоимость имущества определяется для последующей реализации имущества в соответствии с ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г.			
В соответствии с п.2 ст.213.26 ФЗ о несостоятельности (банкротстве) №127-ФЗ от 26.10.2002г. оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме			
Перечень документов, используемых финансовым управляющим и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;		
Дата определения стоимости объекта оценки	«02» апреля 2025 г.		
Дата составления решения об оценке	«02» апреля 2025 г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью) Площадь: 606 кв.м. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский, с. Высокое, ул. Зеленая Кадастровый номер: 23:49:0404006:6453 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/8. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 36 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул. Зеленая, д. 16/4, пом. 3 Кадастровый номер 23:49:0404006:8960 Вид права: собственность. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся	2 000 000,00 (Два миллиона) рублей
Итого, руб.:			5 000 000,00

2. СВЕДЕНИЯ ОБ АРБИТРАЖНОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ

Решением Арбитражного суда Республики Северная от 23.12.2024 г. по делу № А61-5044/2024 Григорян Анжела Самвеловна (дата рождения: 02.10.1991, место рождения: гор. Ленинакан Республика Армения, СНИЛС 156-360-836 74, ИНН 151505539168, регистрация по месту жительства: Республика Северная Осетия - Алания, г. Владикавказ, ул. Галковского, 85/56) (далее по тексту - должник) признана несостоятельной (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Шебзухова Лейла Мухамедовна (ИНН 010512501380, СНИЛС 068-921-658 06) - член Ассоциации "МСРО АУ" (ОГРН 1026104143218, ИНН 6167065084, адрес: 344011, г.Ростов-на-Дону, пер.Гвардейский д.7).

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

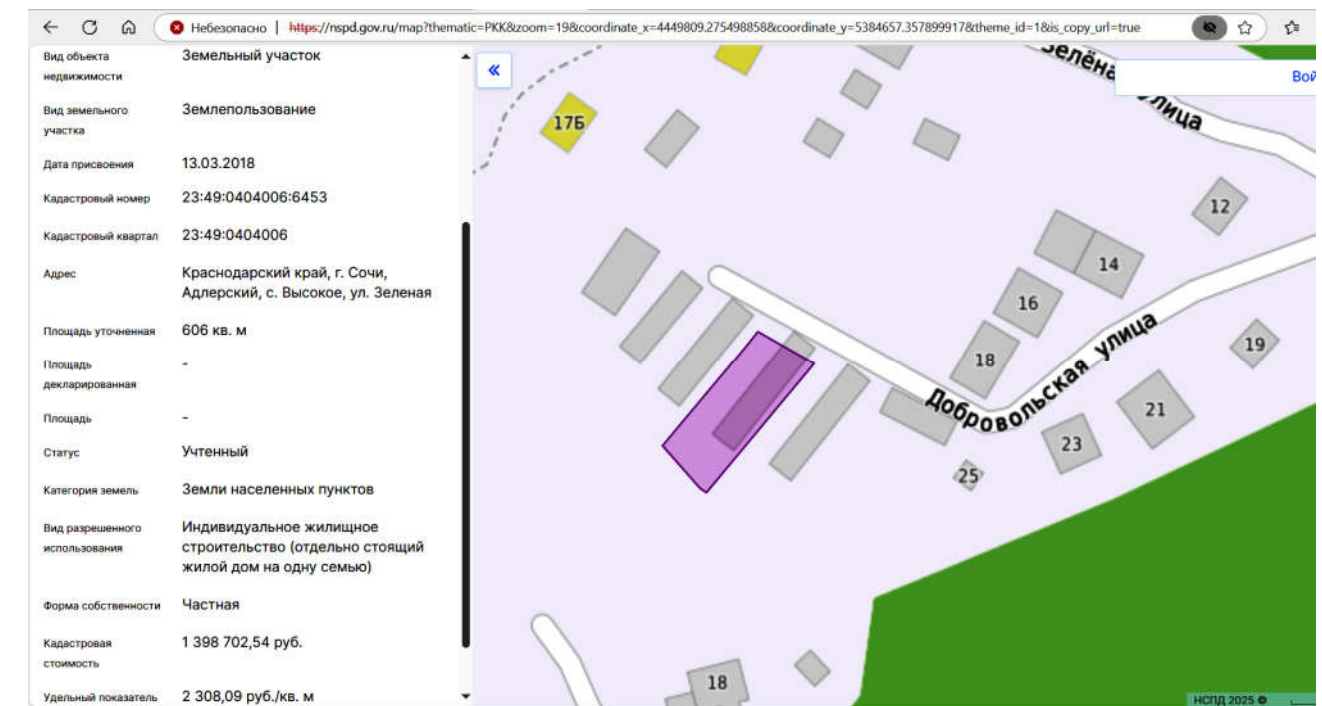
Настоящая оценка проведена и решение по ней составлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления решения об оценке.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

При проведении настоящей оценки финансовый управляющий опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Водного Кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество, а именно:



Объект оценки

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	23:49:0404006:8960
Дата присвоения кадастрового номера	30.11.2020
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул. Зеленая, д. 16/4, пом. 3
Площадь, кв.м	36
Назначение	Жилое
Этаж	1
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	972136.08
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	21.10.2023

При составлении решения об оценке финансовый управляющий использовал информацию, обеспечивающую достоверность решения об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Описание технико-количественных показателей, используемых при установлении количественных и качественных характеристик объектов оценки, были взяты из документа: Выписка из ЕГРН.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Описание походов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объекта оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект имущества сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего, аналогичного по назначению и качеству имущества равной полезности.

В затратном подходе стоимость имущества равна рыночной стоимости нового, аналогичного оцениваемому объекту, имущества за вычетом накопленного износа и устареваний с учетом стоимости участка. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются затраты на строительство и стоимость земли.

Сравнительный подход

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Доходный подход

Стоимость объекта недвижимости доходным подходом определяется совокупностью методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При определении стоимости доходным подходом, важным является точность расчета доходов и расходов от эксплуатации объектов.

Каждый из этих трех подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами.

5.2. Выбор подходов к оценке

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Затратный подход. основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении собственности и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется строительство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности схожего функционального назначения. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство (приобретение) аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта, рассчитанной на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения за вычетом совокупного накопленного износа.

Исходя из целей настоящей оценки в соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- с момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло не менее 5 (пяти) лет.
- в распоряжении оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки с учетом накопленного износа, для определения рыночной стоимости земельных участков в чистом виде не применим, так как земля является объектом не воспроизводимым.

Сравнительный подход. Сравнительный подход- метод определения стоимости, основанный на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные объекты собственности. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и анализ предложений по объектам собственности, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. В результате определяется стоимость продажи аналогичного объекта, как если бы при продаже он имел те же основные

характеристики, что и оцениваемый объект собственности.

Применение сравнительного подхода к объектам оценки обусловлено наличием достаточного количества информации о реальных сделках / предложениях аналогичных объектов, состоявшихся в недавнее время. В этих условиях сравнительный подход для объектов оценки является наиболее предпочтительным.

Доходный подход. Доходный подход основывается на принципе ожидания. В соответствии с принципом ожидания типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем и представляет собой текущую стоимость будущих выгод от эксплуатации объекта собственности и выручки от его перепродажи или утилизации по окончании периодов владения или эффективного использования.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества (недвижимое имущество: земельный участок) доходным подходом предполагает наличие развитого рынка аренды земельных участков.

Сложность расчета ставок капитализации (дисконтирования) связана также с неустойчивым макроэкономическим фоном и непредсказуемостью финансового и валютного рынков.

При этом денежные потоки, получаемые от сдачи в аренду недвижимости, приходятся не только на строения, но и на земельный участок. Следует отметить, что рынок аренды коммерческой недвижимости и земельных участков развит слабо, тем более на региональном уровне, в частности, в Брянской области. Разграничение денежных потоков, приходящихся на разные строения в виду отсутствия точных сведений о планах финансирования на прогнозируемый период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки, препятствуют достоверному расчету стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Исходя из этого, финансовый управляющий счел целесообразным отказаться от использования в расчетах доходного подхода к оценке.

В случае настоящей оценки, для определения рыночной стоимости объектов оценки, применялся сравнительный подход.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Оценка стоимости объекта оценки (земельный участок)

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора

стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риелторов) с учетом корректировки на торг.

6.2. Оценка стоимости объектов оценки

Для оценки объектов недвижимости используются такие подходы оценки как: затратный, сравнительный, доходный.

Каждый подход подчеркивает определенные характеристики объекта. Сведение результатов оценки, полученных тремя подходами, позволяет приблизить стоимость оцениваемого объекта к рыночной.

Процесс оценки:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка недвижимости, к которому относится объект оценки;
- согласование вида стоимости, в содержании которого реализуются назначение и методы оценки;
- осуществление расчетов в рамках различных подходов оценки;
- обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости.

6.2.1. Затратный подход

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, затратный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за оцениваемый объект сумму, большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход основан на определении стоимости воссоздания точной копии (стоимость воспроизводства) или равноценной замены (стоимость замещения) объекта как нового в текущих ценах и определении потери стоимости в связи с физическим и функциональным износом, а также экономическим устареванием.

Затратный подход к оценке недвижимости наиболее приемлем для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, информация о рынке купли-продажи для которых отсутствует, а также для объектов с незначительным износом, так как в оценке износа существенна доля экспертных суждений. Использование данного подхода наиболее оправдано, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Затратный подход, основан, прежде всего, на учете издержек на строительство здания, и содержит в себе большие погрешности в определении рыночной стоимости объекта оценки; затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки, следовательно, не может служить объективным инструментом оценки.

Невозможность использования затратного подхода для определения рыночной стоимости жилья объясняется следующими факторами:

1. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости отсутствует полная информация о его конструкции, строительном объеме, площади застройки, что не позволяет оценщику с достаточной степенью точности произвести расчёт его восстановительной стоимости.

2. При использовании удельных показателей восстановительной стоимости, нельзя с достаточной степенью точности произвести расчёт восстановительной стоимости здания, поскольку, помимо прямых затрат на строительство, предпринимательской прибыли застройщика, существуют затраты застройщика, специфичные для рыночных отношений, включающие дополнительные непредвиденные расходы застройщика, величина которых может варьироваться в различных пределах, в зависимости от коммерческой привлекательности объекта строительства. Открытая информация о такого рода затратах отсутствует.

3. При расчёте рыночной стоимости объекта оценки значительное влияние на его стоимость оказывают затраты инвестора-застройщика на выкуп самого инвестиционного контракта, на отчисления обязательных платежей городу, составляющих от 20 до 50%, в зависимости от коммерческой ценности района и самого объекта инвестирования. Информация о таких затратах по объекту оценки у оценщика отсутствует.

4. Выделить и оценить стоимость земельного участка, приходящуюся на отдельную квартиру, комнату достаточно сложно, поскольку отсутствует полная информация о площади застройки дома, его прилегающей территории.

Таким образом, мы пришли к выводу, что использование затратного подхода при оценке объекта оценки, не целесообразно по вышеуказанным причинам. Поэтому расчёт объекта затратным подходом оценки не производился.

6.2.2. Доходный подход

Доходный подход Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При использовании метода прямой капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных доходов – доход за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) операционного дохода в текущую стоимость. При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия: нестабильность потока доходов; недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Доходный подход не применялся в соответствии с отсутствием достаточно и открытого развитого рынка аренды недвижимого имущества.

6.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице №1.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

Финансовый управляющий проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки. Часть 2» Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2021 г.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7% 17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5% 14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5% 23,4%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,1%	6,1% 16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4% 15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8% 19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2% 16,4%

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций (для земельного участка). Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Корректировка по данному фактору применялась на основании Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60.

Таблица 18. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,2	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,4
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,05	1,36

Источник: Справочник оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфер, 2018 г., "Земельные участки", стр. 167, табл. 60

Корректировка на площадь: Значение корректировки на площадь согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки.

Часть 2» Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки», г. Н. Новгород, 2021 г.

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. По данному фактору не применялась корректировка, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка не вносилась, так как все рассматриваемые объекты распределены на группы по площадям и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не применялась.

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автомагистраль (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

Корректировка на вид разрешенного использования по данным источника информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – НН.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018., том 2 в табл. 88.

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

Корректировка на имущественные права. Данная корректировка необходима, объект оценки принадлежит на праве долевой собственности. Расчет корректировки на имущественные права произведен в нижеуказанной таблице.

В табл. 3 приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО «Ростов-Ресурс» (март 2011 г.). В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, действующих в Ростовской области а также частные риэлторы.

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Корректировка на имущественные права для объектов аналогов не требуется.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ. ЖИЛОЙ ДОМ

Передаваемые имущественные права. Наличие тех или иных различий в правах на земельный участок или объект недвижимости между оцениваемым объектом и сопоставимых объектом сравнения (право долгосрочной аренды, право собственности) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать набор прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

Условия финансирования и платежа сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

Корректировка на торг. Значение скидки на торг согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2021» представлены в таблице ниже
Источник: Лейфер Л. А. Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Жилые дома», г. Н. Новгород, 2021 г.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,4%	5,2%	13,6%
2. Дома	8,3%	4,2%	12,5%
3. Таунхаусы	8,0%	4,1%	11,9%
4. Коттеджи	9,0%	4,6%	13,3%

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. При необходимости корректировка может быть получена методом парных продаж. Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Корректировка на местоположение принята по данным источника информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – НН.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018., том 1 в таблице 68.

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Таблица 68

индустриальная застройка	аналог						
		I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25	
II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06	
III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99	
IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95	
V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93	
VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00	

Корректировка на общую площадь. 1 кв. м объектов капитального строительства большей площади стоит меньше, чем аналогичный объект меньшей площади.

Таблица 13. Зависимость цены от площади

Площадь, кв. м	аналог			
	<50	50-100	100-200	>=200
<50	1,00	1,06	1,18	1,23
50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
>=200	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 153, табл. 61

Корректировка на материал стен. Корректировка определена по данным Справочника Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 160, табл. 69.

Таблица 14. Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цены такого же кирпичного дома	0,75	0,73	0,76
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цены такого же кирпичного дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цены такого же кирпичного дома	0,82	0,81	0,84
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цены такого же кирпичного дома	0,89	0,88	0,90

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 160, табл. 69

Корректировка на качество внутренней отделки. Корректировка определена на основании Справочника Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 183, табл. 84. Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 15. Корректировка на качество внутренней отделки

Уровень отделки (вид ремонта)	Стоимость ремонта (работа+материалы) руб./кв. м
Бюджетный	4 376
Современный	7 146
Комфортный	11 092
Элитный	15 507

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 183, табл. 84

Корректировка на состояние здания. Состояние здания значительно влияет на его итоговую рыночную стоимость. Необходимо внести корректировку. Для расчета корректировки может быть использована ценовая информация, предоставленная в Справочнике Оценщика

недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 172, табл.76

Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 16. Корректировка на состояние здания

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии (нового дома) к удельной цены того же дома в удовлетворительном состоянии	1,22	1,12	1,24
Отношение удельной цены жилого дома в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цены того же дома в удовлетворительном состоянии	0,75	0,74	0,77

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Лейфера Л. А., Жилые дома, стр. 172, табл.76

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;

- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения позволяет выполнить оценку земельных участков при отсутствии или ограниченном объеме рыночной информации по продажам свободных земельных участков на освоенных территориях.

В методе выделения рыночная стоимость земельного участка равна разности рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН — земельный участок и улучшения на нем) и стоимости улучшений земельного участка:

$$PC_{з.у} = PC_{ЕОН} - PC_{ул},$$

где $PC_{з.у}$ — рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$PC_{ЕОН}$ — рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.;

$PC_{ул}$ — стоимость улучшений, руб.

Согласно методики, стоимость земельного участка равна произведению рыночной стоимости ЕОН и наиболее вероятной доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В некоторых источниках этот метод именуется модифицированным методом выделения:

$$PC_{з.у} = PC_{ЕОН} * d,$$

где d — доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, %.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на данных, опубликованных в Аналитическом агентстве «RWAY», статья Бойко А.Ю.: "Единый объект и его части - земельный участок, объект капитального строительства...".

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁴	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁵	меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа Многokвартирное жильё ⁶	10-25%	60-70%	0-35%	
3 группа Объекты хранения индивид. автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4 группа Малоэтажное жильё,	20-30%	50-70%	10-30%	-

⁴ Для 10-12 групп, ввиду отсутствия данных о доле ЗУ принято среднее значение доли ЗУ по группам 1-9, для 13 группы – среднее по группе 9.

⁵ Доля затрат на благоустройство, озеленение и пр. вспомогательные объекты получена на основании данных справочника РСС-2010 (Региональный справочник стоимости строительства. В 2-х томах. Строительство. Том 1. – М: ООО НПФ «Центр информационных технологий в строительстве», 2009 г. – 869.); расчётные показатели исходя из капитализированной платы за пользование МОП; экспертные оценки.

⁶ В таблице не учтены права на общедолевое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁴	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁵	меблировка, доля бизнеса и т.п.
ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки				
5 группа Торговые и торгово- развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

Разумеется, представленные в таблице доли объектов достаточно условны и характерны для проектируемых или новых объектов. Для объектов с большим сроком службы, объектов, расположенных в престижных районах, доля ЗУ будет существенно больше.

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли – продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и ЗУ, в связи с невозможностью выделить доход, приносимый земельным участком из совокупного дохода данная методика в расчетах, не использовалась.

6.3. Оценка стоимости объекта оценки

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В рамках настоящего Решения для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы рынки сходных объектов в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки рыночной стоимости собственности, исходя из данных о недавних сделках. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за данную конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Объекты анализируются не в процентах или денежных единицах, а по соотношению сравниваемых характеристик с объектом оценки.

В соответствии со «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Постановлением Правительства, сравнение объекта оценки должно проводиться с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Для определения рыночной стоимости составляющих объекта оценки в рамках сравнительного подхода были проанализированы первичный и вторичный рынки транспортных средств России в целом по состоянию на дату оценки по данным специализированных изданий.

В целях наиболее точной оценки и оперирования более достоверной информацией, **использовались цены сделок**. Данное право закреплено в п.4 Раздел II Сравнительный подход. Федерального стандарта оценки №5 «Подходы и методы оценки» (Приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200), а именно, гласит:

«4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать **объем и качество информации о сделках с объектами**, аналогичными объекту оценки, в частности:

- **активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);**
- **доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);**
- **актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);**
- **степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).**

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (**цены сделок и цены предложений**). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки)».

Общая кадастровая стоимость объекта оценки составляет 2 370 838,62 руб. (1 398 702,54 руб. + 972 136,08 руб.). Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта составляет 60,0%.

Соответственно, в общей рыночной стоимости объекта 5 000 000 руб., стоимость земельного участка составит 3 000 000 руб., стоимость нежилого здания составит 2 000 000 руб.

Расчет рыночной стоимости права собственности на объекты оценки представлен в таблице.

Информация об объектах-аналогах

Сведения о заключении договора купли-продажи — Личный Microsoft Edge

https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=9590F03B9E9647A5A5EBFC67332EBCDF

Сведения о заключении договора купли-продажи

№ сообщения15067935

Дата публикации12.08.2024

Должник

ФИО должникаИспирин Арам Владимирович

Дата рождения08.09.1959

Место рожденияАбхазская ССР с. Москва

Место жительства354340, Краснодарский край, г. Сочи ул. Вегетарианская д.3

ИНН031603199200

СНИЛС037-752-541 71

№ делаА32-25246/2023 Железнова З.В.

Кем опубликовано

Арбитражный управляющийДыков Иван Владимирович (ИНН 540961916346, СНИЛС 135-632-268 52)

Адрес для корреспонденции630068, Новосибирская область, Новосибирск, а/я 238

E-mail9139501@gmail.com

СРО АУААУ "ЦРОП АГК" - Ассоциация арбитражных управляющих "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса" (ИНН 7707030411, ОГРН 110779902057)

Адрес СРО АУ107031, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1

Объявление о проведении торгов№14648626 опубликовано 18.05.2024

Публикуемые сведения

Торговая площадкаООО «Специализированная организация по проведению торгов – Южная Электронная Торговая Площадка»

Номер торгов4136-1

Заключенные договоры

Номер лота1

ОписаниеКвартира, общей площадью 37,5 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, д. 118/2, кв. 45, кадастровый номер: 23.49.0402013.1569

Сведения о заключении договоразаключение договора с победителем

Номер договора0/н

Дата договора08.08.2024

Цена приобретения имущества, руб.6 580 000.00

Информация о покупателе, с которым заключен договор

Наименование покупателяСычев Николай Григорьевич

ИНН231709223803

Текст:
Организатор торгов – финансовый управляющий Испирин Арам Владимирович Дыков Иван Владимирович (номер в сводем государственном реестре арбитражных управляющих – 11105), именуемый в дальнейшем «Организатор торгов», действующий на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края от 16.01.2024 г. по делу № А32-25246/2023 сообщает о заключении 08.08.2024 договора купли –продажи по лоту № 1. Квартира, общей площадью 37,5 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, д. 118/2, кв. 45, кадастровый номер: 23.49.0402013.1569 с победителем торгов Сычевым Николаем Григорьевичем, по цене – 6 580 000 (восемь миллионов пятьсот восемьдесят тысяч рублей) 00 копеек.

Аналог №1 (Таблица №1)

https://bankrupt.alfalot.ru/public/auctions/lots/view/389629/

площадки: круглосуточно. Служба поддержки: с 6:00 до 18:00.

919

Информация об аукционе №0144948

Форма торгов по составу участников:Открытая

Форма представления предложений о цене:Открытая

Наименование:ООО «ПКФ Афина ПТД»

Дополнительные сведения:Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший максимальную цену

Порядок и критерия определения победителя торгов:Заявки на участие в торгах подаются в Место подведения результатов торгов (*). В сети Интернет на сайте по адресу <http://bankrupt.alfalot.ru/> электронной форме посредством системы электронного документооборота на сайте в сети Интернет по адресу: <http://bankrupt.alfalot.ru/>

Порядок представления заявок на участие в торгах:Ознакомление с имуществом по месту его нахождения, т. +7(930)9336561, с 08.00 ч. до 19.00 ч., e-mail: lg.legalgroup@gmail.com. Время московское

Порядок ознакомления с имуществом:Договора купли-продажи (ДКП) заключается с победителем торгов в течение 5 дней с даты получения победителем торгов ДКП от конкурсного управляющего

Дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании:28.09.2024

Дата размещения сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве:28.09.2024

Номер сообщения в ЕФРСБ:15439161

Повторные торги:Да

Сроки платежей, реквизиты счетов:Оплата по договору купли продажи в течение 30 дней со дня его подписания по реквизитам: получатель - ООО «ПКФ Афина ПТД», ИНН 7724017474, ОГРН 772401001, р/с 40702810101300038047, АО «АТБ-РА-БАНК», и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.

Информация о лоте №1

Номер:1

Наименование:Жилое помещение (квартира, этаж 9), площадь: 26,9 кв.м., кадастровый №: 23.49.0402031.1757, местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыльная, 1, кв. №122.

Статус:Не состоялся

Дата подведения результатов:07.11.2024 10:00

Дата проведения:07.11.2024 10:00

Дата начала представления заявок на участие:30.09.2024 08:00

Дата окончания представления заявок на участие:02.11.2024 23:30

Начальная цена, руб.:6 395 400,00

Шаг, % от начальной цены:5,00

Шаг, руб.:319 770,00

Порядок оформления участия в торгах, порядок предоставления заявок участниками:Для участия в торгах претенденты должны своевременно оплатить задаток, подать заявку и документы в электронном виде, подписанные электронной подписью заявителя, на сайте проведения торгов: <https://alfalot.ru/>. Заявка и документы, прилагаемые к заявке, оформляются в соответствии с требованиями п. 11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г.

База знаний Альфалот

Финансовый управляющий Шебзухова Лейла Мухамедовна (ИНН 010512501380 СНИЛС 068-921-658 06)

площадь: круглосучено. Служба поддержки: с 6.00 до 18.00.

Информация о лоте №1

Номер:

1

Наименование:

Жилое помещение (квартира, этаж 9), площадь: 26,9 кв.м., кадастровый №: 23-49/0402031:1757, местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыльная, 1, кв. №122.

Статус:

Не состоялся

Дата подведения результатов:

07.11.2024 10:00

Порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых заявителями документов и требования к их оформлению:

Для участия в торгах претенденты должны своевременно оплатить задаток, подать заявку и документы в электронном виде, подписанные электронной подписью заявителя, на сайте проведения торгов: <https://alfalot.ru>. Заявка и документы, прилагаемые к заявке, оформляются в соответствии с требованиями п. 11 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127-ФЗ: а) выписку из ЕГРЮЛ (для юр. лица), выписку из ЕГРИП (для индивидуального предпринимателя, далее - ИП), документы, удостоверяющие личность (для физ. лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юр. лица или государственной регистрации физ. лица в качестве ИП в соответствии с законом (для иностранного лица); б) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя, в) фирменное наименование, сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юр. лица), ФИО, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физ. лица), номер телефона, адрес эл. почты; г) сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, КУ и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя КУ, СПО, членом или руководителем которой является КУ.

Всего подано заявок на участие:

0

Дата проведения:

07.11.2024 10:00

Дата начала представления заявок на участие:

30.09.2024 08:00

Дата окончания представления заявок на участие:

02.11.2024 23:30

Начальная цена, руб.:

6 395 400,00

Купить с аукционом

Шаг, % от начальной цены:

5,00

Шаг, руб.:

319 770,00

Сведения об имуществе должника, его составе, характеристиках, описание, порядок ознакомления:

Жилое помещение (квартира, этаж 9), площадь: 26,9 кв.м., кадастровый №: 23-49/0402031:1757, местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыльная, 1, кв. №122.

Классификатор ЕФРСБ:

Жилые здания (помещения)

Аналог №2 (Таблица №1)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 33,4 м², 2/2 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

5 980 000 ₽

179 042 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 81 049 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 918 130-28-70

Рассчитать ипотеку

REAL Недвижимость

Агентство

На Авито с марта 2017

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виктория

Avito

Бонусы

для вашего бизнеса

Скидки и привилегии от партнёров Авито

Перейти


Реклама

0+

Сообщения

Финансовый управляющий Шебзухова Лейла Мухамедовна (ИНН 010512501380 СНИЛС 068-921-658 06)

https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_334_m_22_et_7254070746?context=H4slAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6IndZSlp2...



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2	Окна: на улицу
Общая площадь: 33.4 м²	Ремонт: евро
Площадь кухни: 9 м²	Тёплый пол: есть
Этаж: 2 из 2	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Дополнительно: гардеробная	Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель
Тип комнат: изолированные	Способ продажи: свободная
Высота потолков: 2.7 м	
Санузел: совмещенный	

Расположение

Краснодарский край, г.о. Сочи, с. Высокое, Зелёная ул., 19
р-н Адлерский [Показать карту](#)

Описание

Продам с мебелью и техникой как есть на фото. Один взрослый собственник. Без обременений.

5 980 000 ₽
179 042 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 81 049 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 918 130-28-70

Рассчитать ипотеку

REAL Недвижимость
Агентство
На Авито с марта 2017
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Виктория

Вклад со ставкой 21%
Выше гор только проценты по вкладу в Т-Банке
[Оформить](#)

Сообщения



Аналог №3 (Таблица №1)

https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/apartamenty-studiya_38_m_23_et_2479763613?context=H4slAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngIO3M6MTY6Ik...

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > Студии

Апартаменты-студия, 38 м², 2/3 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об апартаментах

Количество комнат: студия Санузел: совмещенный

5 500 000 ₽
144 737 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 74 543 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 934 341-12-63

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Лара
Частное лицо
На Авито с сентября 2021
Экоклад: -28 кг CO₂

ПОДПИСКА МТС PREMIUM
50 ГБ 199₽

ПОДПИСКА МТС PREMIUM
50 ГБ 199₽

Сообщения

https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/apartamenty-studiya_38_m_23_et_2479763613?context=H4slAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6lk...

Количество комнат: **студия**
 Общая площадь: **38 м²**
 Жилая площадь: **33 м²**
 Этаж: **2 из 3**
 Балкон или лоджия: **балкон**
 Высота потолков: **3 м**

Санузел: **совмещенный**
 Окна: **на улицу, на солнечную сторону**
 Ремонт: **косметический**
 Тёплый пол: **есть**
 Способ продажи: **свободная**

5 500 000 ₽
 144 737 ₽ за м²
 История цены

В ипотеку от 74 543 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 934 341-12-63

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Расположение

Краснодарский край, г.о. Сочи, с. Высокое, Зелёная ул., 37Б
 р-н Адлерский [Показать карту](#)

Описание

СРОЧНО
 Продаю квартиру(апартаменты-студия) в Адлерском районе города Сочи, с видом на море и горы!
 Квартира расположена, в многофункциональном, малозэтажном, жилом комплексе, окружённом Национальным парком.
 Плотность застройки вокруг комплекса - минимальна, очень Тихое и красивое место!
 Комплекс расположен в 10 минутах езды до моря; центра Адлера; Олимпийского Парка и Имеретинской Набережной; в 30 минутах езды до центра г.Сочи и курортов "Красной Поляны". Комплекс будет включать в себя основное здание и 6 частных коттеджей.
 Квартира имеет два окна, что дает возможность зонировать помещение на две комнаты. В квартире сделан предчистовой ремонт, разведено водоснабжение и электро проводка, с учетом прокладки кабеля для телевидения и интернета, оборудован теплый пол, установлен натяжной потолок и светильники в коридоре и кухонной зоне.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

[Лара](#)
 Частное лицо
 На Авито с сентября 2021
 Эквивалент: -28 кг CO₂

ПОДПИСКА MTC PREMIUM
 Бесплатный старт на самокатах МТС Юрент

Сообщения

Аналог №4 (Таблица №1)

7. РЕЗУЛЬТАТЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами и методами.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Для оценки земельного участка применялся исключительно сравнительный подход, следовательно, для определения итоговой оценки согласования стоимостей не требуется.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов финансовый управляющий пришел к следующему заключению, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «02» апреля 2025 года составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Вид права: собственность	Единый объект
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью) Площадь: 606 кв.м. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский, с. Высокое, ул. Зеленая Кадастровый номер: 23:49:0404006:6453 Вид права: общая долевая собственность. Доля в праве: 1/8. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 36 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул. Зеленая, д. 16/4, пом. 3 Кадастровый номер 23:49:0404006:8960 Вид права: собственность. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна	2 000 000,00 (Два миллиона) рублей
Итого, руб.:	5 000 000,00

Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 № 366-ФЗ.

Финансовый управляющий

Шебзухова Л.М.

ФОТОГРАФИЧЕСКИЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1

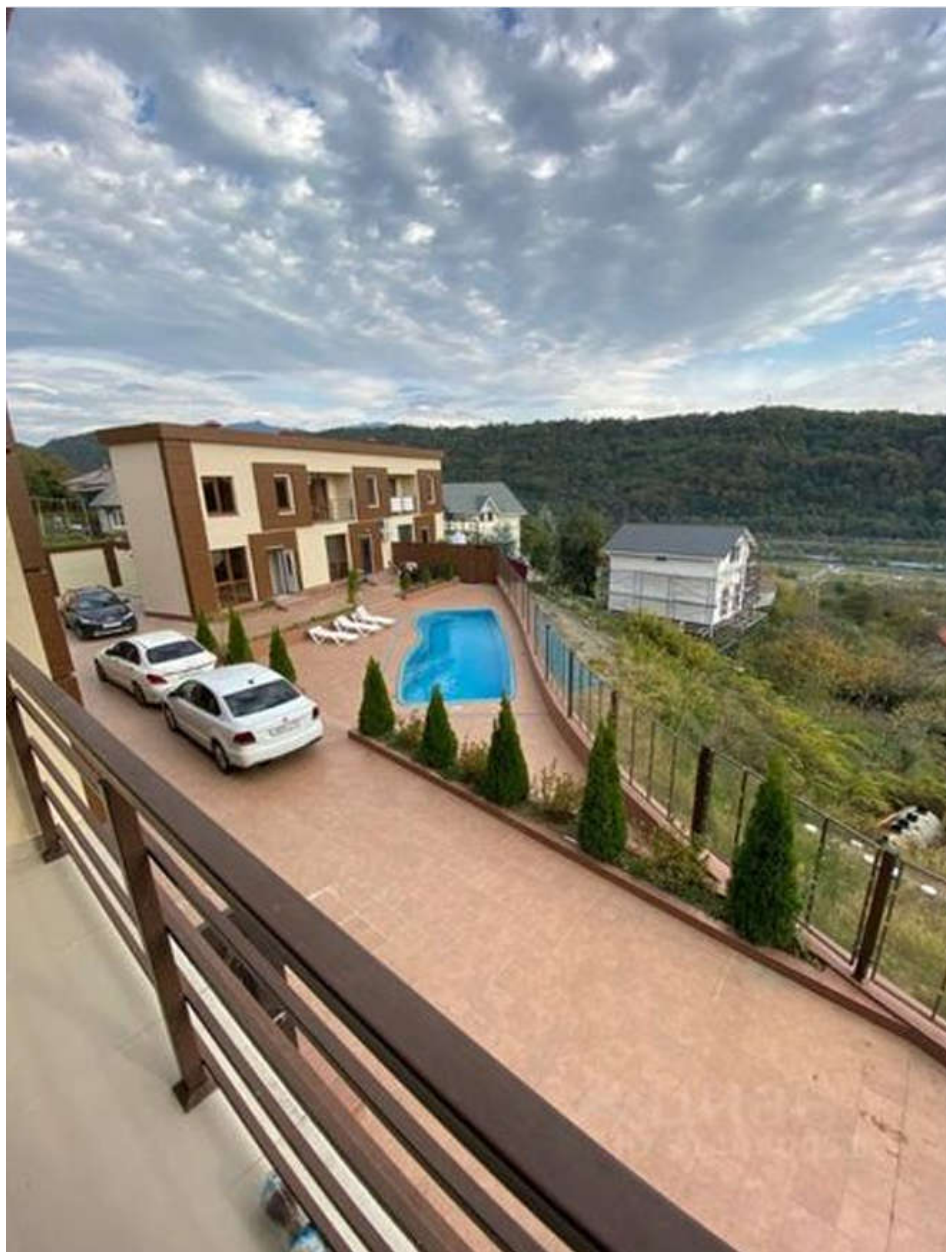


Фото №2

РЕШЕНИЕ об оценке от 02 апреля 2025 года

Финансовый управляющий Шебзухова Лейла Мухамедовна (ИНН 010512501380 СНИЛС 068-921-658 06) Должник:

Григорян Анжела Самвеловна (ИНН 151505539168 СНИЛС 156-360-836 74)

Таблица №1

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. Объект капитального строительства

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул. Зеленая, д. 16/4, пом. 3	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, д. 118/2, кв. 45	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыпная, 1, кв. №122	Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул. Зеленая, д. 16/4	Краснодарский край, г.о. Сочи, с. Высокое, ул. Зелёная, 37Б р-н Адлерский
2	Объект	Зем. участок и Помещение жилое	Зем. участок и Помещение жилое	Зем. участок и Помещение жилое	Зем. участок и Помещение жилое	Зем. участок и Помещение жилое
3	Источник информации		https://old.bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=9590F03B9E9647A5A5EBFC67332EBCDF	https://bankrupt.alfalot.ru/public/auctions/lots/view/389629/	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/2-k_kvartira_334_m_22_et_7254070746?context=H4siAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOiE6IngIwO3M6MTY6IndZSlp2ZmNlUjQwZmZ4R2liO3252FjvJgAAAA	https://www.avito.ru/sochi/kvartiry/apartamenty-studiya_38_m_23_et_2479763613?context=H4siAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOiE6IngIwO3M6MTY6IndZSlp2ZmNlUjQwZmZ4R2liO3252FjvJgAAAA
4	Описание	Помещение. Назначение: жилое. Площадь: 36 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Высокое, ул. Зеленая, д. 16/4, пом. 3 Кадастровый номер 23:49:0404006:8960 Вид права: собственность. Субъект права: Григорян Анжела Самвеловна	ЦЕНА СДЕЛКИ Сведения о заключении договора купли-продажи № сообщения 15067935 Дата публикации 12.08.2024 Квартира, общей площадью 37,5 кв.м., адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Просвещения, д. 118/2, кв. 45, кадастровый номер: 23:49:0402013:1569	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Дата подведения результатов торгов: 07.11.2024 Жилое помещение (квартира, этаж 9), площадь: 26,9 кв.м., кадастровый №: 23:49:0402031:1757, местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Старонасыпная, 1, кв. №122	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Количество комнат: 2 Общая площадь: 33,4 м² Площадь кухни: 9 м² Этаж: 2 из 2 Дополнительно: гардеробная Тип комнат: изолированные Высота потолков: 2,7 м Санузел: совмещенный Окна: на улицу Ремонт: евро Тёплый пол: есть тел.: +7(918)1302870	СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ Количество комнат: студия Общая площадь: 38 м² Жилая площадь: 33 м² Этаж: 2 из 3 Балкон или лоджия: балкон Высота потолков: 3 м Санузел: совмещенный Окна: на улицу, на солнечную сторону тел.: +7(934)3411263
5	Общая площадь зданий и строений, кв.м.	36,0	37,5	26,9	33,4	38,0
6	Стоимость объекта, руб.		8 580 000,0	6 395 400,0	5 980 000,0	5 500 000,0
7	Площадь земельного участка, кв.м.	606,0	700,0	700,0	600,0	700,0
8	Право на земельный участок (ЗУ)		собственность	собственность	собственность	собственность
9	Стоимость 1 кв.м. зем. участка (право собственности), руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Стоимость ЗУ, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Стоимость улучшений ЗУ, руб.		8 580 000,00	6 395 400,00	5 980 000,00	5 500 000,00

12	Стоимость 1 кв.м. улучшений ЗУ, руб.		228 800,00	237 747,21	179 041,92	144 736,84
13	Корректировка на время продажи/предложения, %		0%	0%	0%	0%
14	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		228 800,0	237 747,2	179 041,9	144 736,8
15	Вид права (доля в праве)	Единый объект	Единый объект	Единый объект	Единый объект	Единый объект
16	Корректировка на имущественные права %		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		228 800,0	237 747,2	179 041,9	144 736,8
18	Удаленность от населенного пункта	удалено от моря	приближено к морю	приближено к морю	удалено от моря	удалено от моря
19	Корректировка на местоположение %		-25%	-25%	0%	0%
20	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		171 600,0	178 310,4	179 041,9	144 736,8
21	Материал стен	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Из прочих материалов	Из прочих материалов
22	Корректировка на материал стен, %		0%	0%	0%	0%
23	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		171 600,0	178 310,4	179 041,9	144 736,8
24	Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%	0%
25	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		171 600,0	178 310,4	179 041,9	144 736,8
26	Наличие/ отсутствие коммуникаций	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина	Наличие: эл-во (220Вт), водоснабжение, скважина
27	Корректировка на наличие коммун (газ, эл-во, водосн, канализация), %		0%	0%	0%	0%
28	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		171 600,0	178 310,4	179 041,9	144 736,8
29	Наличие/ отсутствие качеств-й отделки	Отсутствует ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Отсутствует ремонт
30	Корректировка на качество отделки руб.		-15 507,00	-15 507,00	-15 507,00	1,00
31	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		156 093,0	162 803,4	163 534,9	144 736,8
32	Наличие/ отсутствие хоз. построек	в наличии хоз постройки	в наличии хоз постройки	в наличии хоз постройки	в наличии хоз постройки	в наличии хоз постройки
33	Степень износа, %	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
34	Корректировка на износ, %		0%	0%	0%	0%
35	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		156 093,0	162 803,4	163 534,9	144 736,8
36	Корректировка на уторговывание, %		1,00	0,85	0,85	0,85
37	Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		156 093,0	138 382,9	139 004,7	123 026,3
38	Сумма корректировок, ед.		1,0	1,0	1,0	1,0
39	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
40	Рыночная стоимость, руб.	5 008 562,03	139 126,72			